

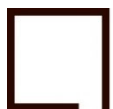
PLANINITIATIV

for

Nore Sunde, Delfelt B1

Stavanger kommune

21.12.2020



STAV ARKITEKTER



Innholdsfortegnelse

1	INNLEDNING.....	3
1.1	Ansvarlige.....	3
1.2	Bakgrunn.....	4
1.3	Formålet med planen.....	4
1.4	Planområdet og omgivelsene	4
1.5	Planstatus og føringer	7
2	PRESENTASJON AV PROSJEKTET / PLANIDÉEN.....	12
2.1	Funksjonell og miljømessig kvalitet	12
2.2	Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak.....	13
3	VIRKNINGER PÅ OMGIVELSENE.....	16
3.1	Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	16
3.2	Aktuelle utredningstema	17
4	SAMFUNNSSIKKERHET – RISIKO OG SÅRBARHET	18
5	KONSEKVENsutredning.....	19
6	PLANPROSESS OG SAMARBEID.....	20
6.1	Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet.....	20
6.2	Berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles ved oppstart	20
6.3	Medvirkningsprosess.....	20

1 INNLEDNING

Planinitiativet gjelder igangsetting med privat reguleringsplan for Nore Sunde, Delfelt B1

Planinitiativet oversendes i henhold til *plan- og bygningsloven (pbl) § 12-8, forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven §§ 1 og 2, og prop. 149 L.*

Notatet omtaler premissene for videre planarbeid og redegjør for forhold som er lista opp i § 1 punkt a) til l) i *forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven (pbl).*

Planinitiativet skal i nødvendig grad omtale premissene for det videre planarbeidet, og redegjøre for:

- a. Formålet med planen
- b. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet
- c. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak
- d. Utbyggingsvolum og byggehøyder
- e. Funksjonell og miljømessig kvalitet
- f. Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser,
- g. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid
- h. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet
- i. Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet
- j. Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart
- k. Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte
- l. Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.

Forholdene nevnt ovenfor er besvart i dette planinitiativet, men ikke nødvendigvis i samme rekkefølge

1.1 Ansvarlige

Ansvarlige i prosjektet er følgende:

	Forslagstiller / utbygger	Fagkyndig / fagansvarlig
Firmanavn	Kvernevikveien Invest As	Stav Arkitekter AS
Org.nr.	915 277 330	976 855 612
Kontaktperson	Adrian Fosse Svendsen	Pål Dannevig
E-post	adrian@masiv.no	paal@stavark.no
Telefon	51 68 12 80	51 53 74 90
Postadresse	Plogfabrikkvegen 2 4353 Klepp Stasjon	Øvre Banegate 28 4014 Stavanger

1.1.1 Hjemmelshaver(e) og andre opplysninger

Planområdet består hovedsakelig av gnr./bnr. 41/10 og 41/14 som er privateide. Vegareal på 41/1138, 41/1510 og 41/1458 er offentlig eide av Stavanger kommune.

1.2 Bakgrunn

Planområdet ligger innenfor et område på Kvernevik som utgjør et lite senterområde i et av delområdene i bydelen Madla i Stavanger kommune. Vest for planområdet ligger lokalsenteret på Kvernevik, som har i en rekke år vært gjenstand for en gradvis nedbygging. Butikker er avviklet, helsetjenester flyttet ut og området har tidligere vært sterkt utsatt for forfall/hæververk. Med bakgrunn i dette har det blitt gjort grep for å snu utviklingen i området i positiv retning for å danne grunnlag for reetablering og utvikling av et fullverdig lokalsenter. I dette området ligger det i dag en mindre dagligvareforretning. Legesenteret i området flyttet til nye lokaler i 2009, og nærmeste legesenter er i dag å finne ved Madlakrossen, i en avstand på omtrent 5 km fra Kvernevik. Det er satt av plass til legekontorer i det nye bydelssenteret på vestsiden av Kvernevikveien, men det ender nok til slutt opp med et mindre antall kontorer enn det som var planlagt og det vil ikke være nok antall enn det som er behovet. Med bakgrunn i dette legger planforslaget til rette for å styrke og realisere en viktig del av lokalsenteret i Kvernevik.

1.3 Formålet med planen

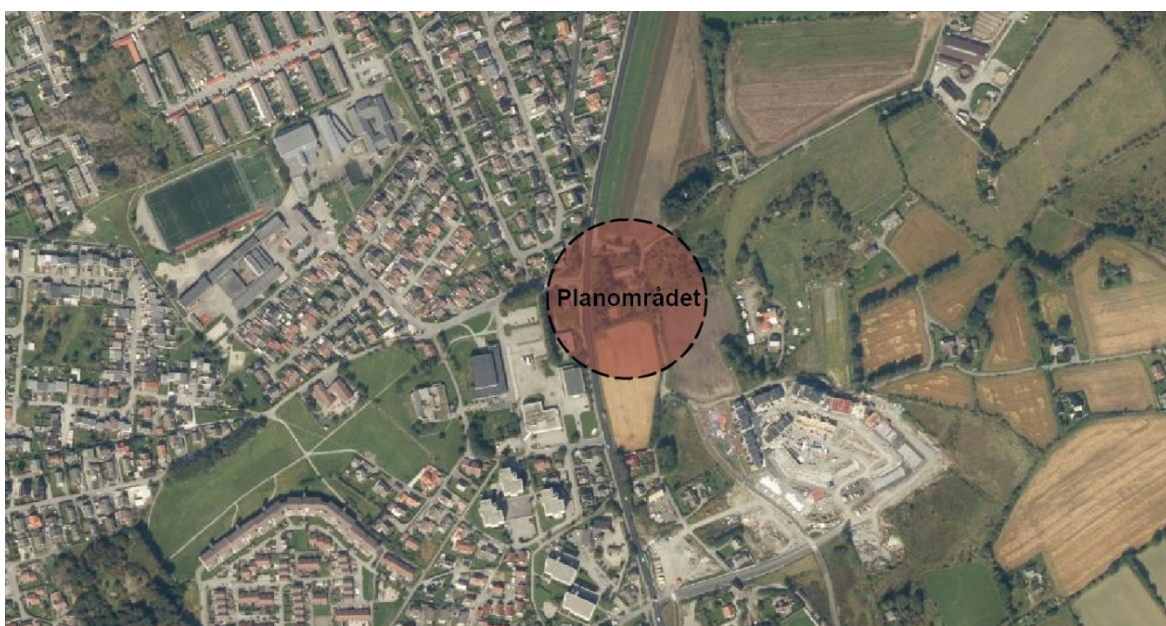
Omreguleringen av området har til hensikt å styrke lokalsenteret på Kvernevik, ved å tilrettelegge for et nytt kombinert bygg med dagligvarebutikk og helsesenter på tomte. Det er tenkt dagligvarebutikk på om lag 1000 m² i sokkeletasjen, med muligheter for alle typer helserelaterte tjenester i etasjen over. Her vil det være god plass til både legesenter, apotek, tannleger og andre helserelaterte tjenester. Tiltaket vil være med på å styrke og bygge opp lokalsenteret i Kvernevik, og skal utføres slik at gode visuelle kvaliteter oppnås.

I tillegg skal det bygges 800 nye boliger på Nore Sunde, og det er derfor behov for handel og andre tjenester, også øst for Kvernevikveien. Senterfunksjonene i Kvernevik blir da fordelt på begge sider av Kvernevikveien, som er planlagt som fremtidig transportkorridor vest. Tiltaket vil være med på å styrke og bygge opp lokalsenteret i Kvernevik. Det er undergang på stedet, som vil knyte lokalsenteret sammen.

1.4 Planområdet og omgivelsene

1.4.1 Planavgrensning og lokalisering

Planområdet ligger i Kvernevik, omtrent 9 kilometer fra Stavanger sentrum som utgjør et mindre lokalsenter i Stavanger kommune. Planområdet omkranses av landbruksarealer i nord, øst og i sør samt Kvernevikveien i vest. Planområdet ligger innenfor hovedutbyggingsområdet på Nore Sunde, og er på omtrent 14,5 daa.



Figur 2 - Planområdets lokasjon i Kvernevik

1.4.2 Beskrivelse av planområdet

Dagens arealbruk, eiendomsforhold og tilstøtende arealbruk

Planområdet består hovedsakelig av dyrka mark samt et gårdstun med bolighus med tilhørende driftsbygning i nordvestlige hjørne, som har adkomst fra Sundeveien. Det er undergang for fotgjengere som krysser Kvernevikveien nord i planområdet.

Vest for Kvernevikveien ligger lokalsenteret, som har over lengre tid blitt preget av rivning og forfall. Dette området var tidligere et slags mindre bydelssenter med postkontor, bank, legekontor, helsestasjon samt butikker og bydelshus.

Området vest for Kvernevikveien består hovedsakelig av etablert boligbebyggelse i form av eneboliger, rekkehus og boligblokker samt anlegg som skole, barnehage og idrettsanlegg. Øst for Kvernevikveien ligger et større landbruksområde som strekker seg til Hålandsvannet.

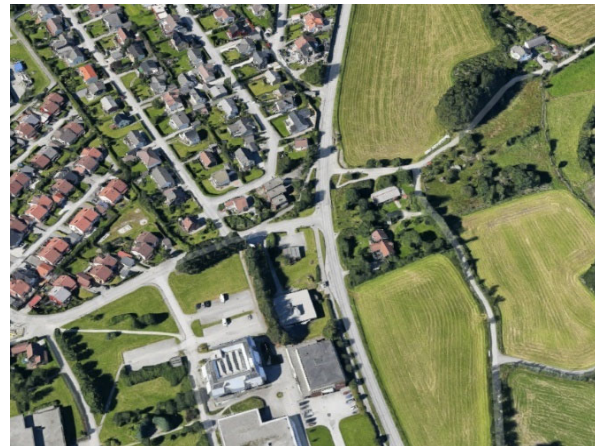
Planområdet inngår i reguleringsplan (områderegulering) 2325 for Nore Sunde. Sørøst for planområdet ligger delfelt B2 for boligbebyggelse i form av konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse. Området er i dag under utbygging, og legger opp til en utbygging på opptil 167 boenheter. Planområdet består hovedsakelig av eiendom 41/10 og 41/14, samt vegareal på Kvernevikveien og Sundeveien for å regulere atkomst.

Stedets karakter, bebyggelse og struktur

Kvernevik er en av de nyere bydelene i Stavanger, og utbyggingen startet ikke før på 1950 tallet hvor området da var preget av utmark. Øst for planområdet er kategorisert som landbruksareal, hvor deler av planområdet i nord grenser til langsiktig grense for landbruk. Planområdet ligger på et jordbruksareal ved Kvernevikveien, som ligger som et skille mellom tett etablert bebyggelse i vest og større landbruksområde i øst. Det er varierende takformer på nærliggende boligbebyggelse- både saltak, valmet tak og flatt tak. Kvernevik har i flere år hatt levekårsutfordringer, og det arbeides nå med å løfte og styrke Kvernevik som lokalsenter. Likevel er Kvernevik også omtalt som et delområde hvor det er et sterkt nærmiljø, samhold og høy trivsel.



Figur 3 - Planområdets lokasjon i Kvernevik



Figur 4 - Flyfoto

Landskap

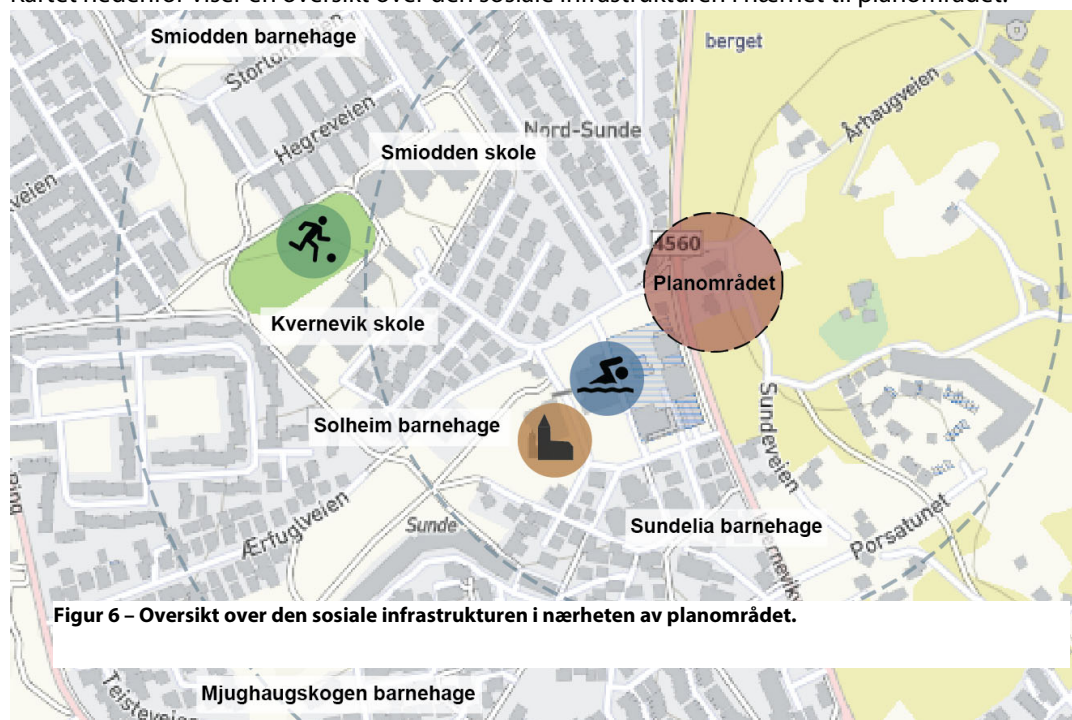
Terrenget i planområdet er relativt flatt, og heller slakt mot vest. I det nordlige hjørnet av planområdet ved eksisterende garasjeanlegg er det et toppunkt i terrenget som ligger på kote 35. Den sørlige delen av planområdet består hovedsakelig av landbruksdrift, samt noe vegetasjon langs Sundeveien. Gårdseiendommen nord i planområdet er prega av mye vegetasjon i flere former; høy- og lavvokste trær, gressplen samt en del buskvegetasjon.



Figur 5 - 3D illustrasjon av landskapet i området

Analyse av nærområdet/omgivelsene

Kartet nedenfor viser en oversikt over den sosiale infrastrukturen i nærhet til planområdet.



Figur 6 – Oversikt over den sosiale infrastrukturen i nærheten av planområdet.

Det er i dag dagligvarebutikk og bydelshus i Kvernevik lokalsenter vest for planområdet. Her foreligger det planer om et utvidet handels- og servicetilbud og nytt bydelshus. I dette området er det etablert ny

svømmehall. Kartet ovenfor viser sosial infrastruktur i en avstand med radius på 400 og 700 meter fra planområdet. Innenfor en avstand på 1 km fra planområdet er det da både eksisterende barneskoler, ungdomsskole, flere barnehager, fotballbane, kirke, svømmehall, bydelssenter samt 3 dagligvarebutikker.

Nord for planområdet er det blant annet forbindelse til turområder ved Hålandsvannet. Mot vest går det et markert grøntdrag som leder ned til Hafrsfjord frem til skytebanen ved Madlatuå, og nordover mot Randaberg.

1.5 Planstatus og føringer

1.5.1 Forholdet til overordna planer og føringer

Nasjonale forventninger

De nasjonale forventningene til regional og kommunal planlegging, vedtatt 14. mai 2019, viser til FNs bærekraftsmål som grunnlag i samfunns- og arealplanleggingen. Planlegging skal fokusere på kompakte og levende byer, klima og lavere utslipp, aktiv natur- og kulturforvaltning, og verdiskapning og næringsutvikling, samt unngå nedbygging av landbruksjord.

Det forventes at det legges til rette for bærekraftig areal- og transportplanlegging med vekst og utvikling i kompakte, attraktive og klart avgrensede byområder. Styrket knutepunktutvikling er en målsetning. Det forventes høy arealutnyttelse gjennom fortetting og transformasjon. Bolig, service, handel og andre arbeidsplasser forventes lokalisert sammen med knutepunktene. Dette skal bidra til levende byområder og økt bruk av kollektiv, sykkel og gange.

Byer og tettsteder der det er godt å bo og leve skal vektlegges. Det forventes at det sørges for inkluderende samfunn, trygghet og helsefremming, og levende sentrumsområder ved å ha tilgang på gode møteplasser og grønne områder nær barnehager og skoler osv. Det er et mål at sårbarheten for naturhendelser ikke øker, blant annet ved å ha naturbaserte løsninger for håndtering av overvann.

Statlige planretningslinjer (SPR)

Oversikt over SPR finnes her: <https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan--og-bygningsloven/plan/statlige-planoppgaver/statlige-planretningslinjer-spr/id664274/>

Regionalplan for Jæren 2013-2040 (RPJ)

Planens hovedmål er at «Regionen skal ha en bærekraftig by- og stedsutvikling basert på regionale helhetsløsninger som effektiviserer arealforbruket og transportarbeidet, styrker verdiskapingen, sikrer natur og kulturverdier, reduserer klimautslipp, og gir høy livskvalitet.» Planen inneholder i tillegg innsatsområder med tilhørende målsetninger om varige naturverdier, livskraftige nabolag, levende sentrumsområder, enklere hverdag, konkurransekraft og regionalt samarbeid.

En sentral strategi og retningslinje er å planlegge «innenfra og ut» i hvert tettsted og sentrumsområder skal prioriteres først. Planen angir også regionalt prioriterte og høyt prioriterte utviklingsområder.

Planområdet ligger innenfor et regionalt prioritert utviklingsområde, som skal utvikles med høy arealutnyttelse og kvalitet i utforming, og prioriteres for tilrettelegging av infrastruktur for miljøvennlig transport. Fortetting og transformasjon i senterstrukturen har særlig betydning for funksjonsdekning og miljøvennlig transport, mens stedsutvikling, møteplasser og lokalt bomiljø er viktig i alle tettsteder.

Kvernetorget vest for planområdet er registrert som et lokalsenter, hvor det skal lokaliseres publikumsrettede eller besøks-/arbeidsplassintensive funksjoner for senterets nærmeste omland. Planen legger vekt på å videreutvikle attraktive sentrumsmiljø, og tilrettelegge for aktivitet i sentrum.

Bymiljøpakken på Nord-Jæren er et betydelig løft for utvikling av kollektivtransport, gåing og sykling i regionen, med bussveien som det største prosjektet. Planområdet langs fremtidig trasé for bussvei, hvor prioriteringer langs bussveien innrettes slik at de styrker en attraktiv by- og tettstedsutvikling. Planområdet

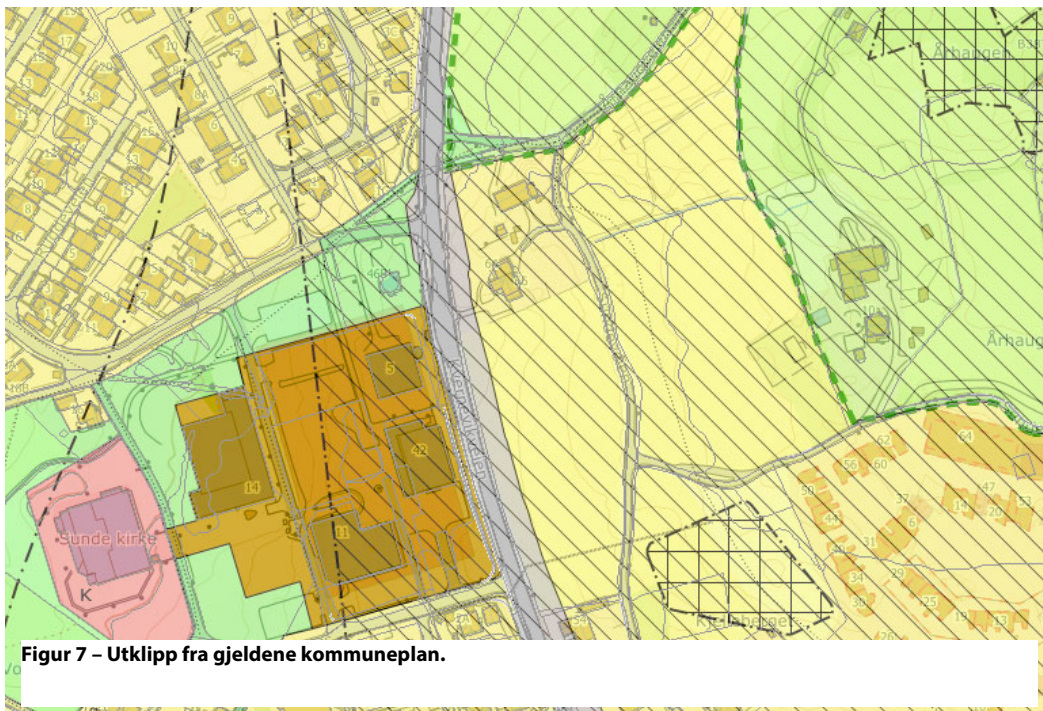
ligger innenfor parkeringszone 2 for bil, hvor det er norm på 0,5 parkeringsplasser per 100 m² BRA for arbeidsplasser/næring. For sykkelparkering i området, er det norm på minst 2 parkeringsplasser for høy arbeidsplass- og besøksintensitet; kontor, kjøpesenter, forretning og tjenesteyting.

Planområdet er registrert som et byutviklingsområde, som ligger som et sammensatt bolig- og næringsområde i kollektivaksene på Nord- Jæren. Her er det krav om en tomteutnyttelse på 70-200% BRA, men hvor utnyttelsen i øvre enda av skalaen bør vurderes opp mot bussveien og kollektivknutepunkt. Ved særlig behov for tilpasning i eksisterende byrom, bebyggelsesstruktur og historisk særpreg kan lavere utnyttelse vurderes.

Regional planbestemmelse for lokalisering av handelsetableringer i sentre tilsier at nærbutikk og nærservice på inntil 1250 m² bruksareal handel og inntil 500 m² bruksareal tjenesteyting kan etableres i eller i nær tilknytning til boligområder.

1.5.2 Forholdet til kommuneplan

Stavanger kommuneplan 2019-2034 (gjeldene plan) legger vekt på at byutvikling først og fremst skal skape gode steder som legger grunnlaget for et godt hverdagsliv. Gjennom kommuneplanen legges det grunnlag for et kortreist hverdagsliv, hvor daglige behov og gjøremål ligger innenfor nærområdet.



Figur 7 – Utklipp fra gjeldene kommuneplan.

Planområdet ligger innenfor avsatt arealformål for boligbebyggelse. Planområdet ligger innenfor hensynssone H190_Høyde, som er høyderestriksjoner rundt rullebane. Innenfor hensynssonen gjelder de høyderestriksjonene som er angitt med koter på restriksjonsplanen for lufthavnen. Det skal ikke etableres tiltak eller være vegetasjon som overstiger begrensningene i byggehøyde og nye reguleringsplanen må angi maksimal høyde i tråd med disse.

Kvernevik ligger i kommuneplanens bysone C – den sekundære byutviklingsakse, hvor det er fokus på å bygge opp under bussveien. Bysonen har en middels prioritet, og har krav til en tetthet på 90-180 % BRA for «andre formål». Det skal også være avgrensning på 500 m til hver side av bussveien, fra Tjensvoll til Kvernevik. Innenfor bysone C er det norm for blågrønn faktor på minimum 0,7 samt krav om VA rammeplan. For etablering av formål med mer enn 50 ansatte eller større enn BRA 1000 m² skal det utarbeides mobilitetsplan.



Planområdet ligger langs fremtidig bussveitrase, og området er registrert som et viktig kollektivstopp. Kvernevik er et område registrert med middels grad av urbanitet, hvor vestaksen kjennetegnes av boligbebyggelse og en moderat grad av urbanitet. Bydels- og lokalsentrene vil bidra til nødvendig nærservice for boligområdene langs vestaksen.

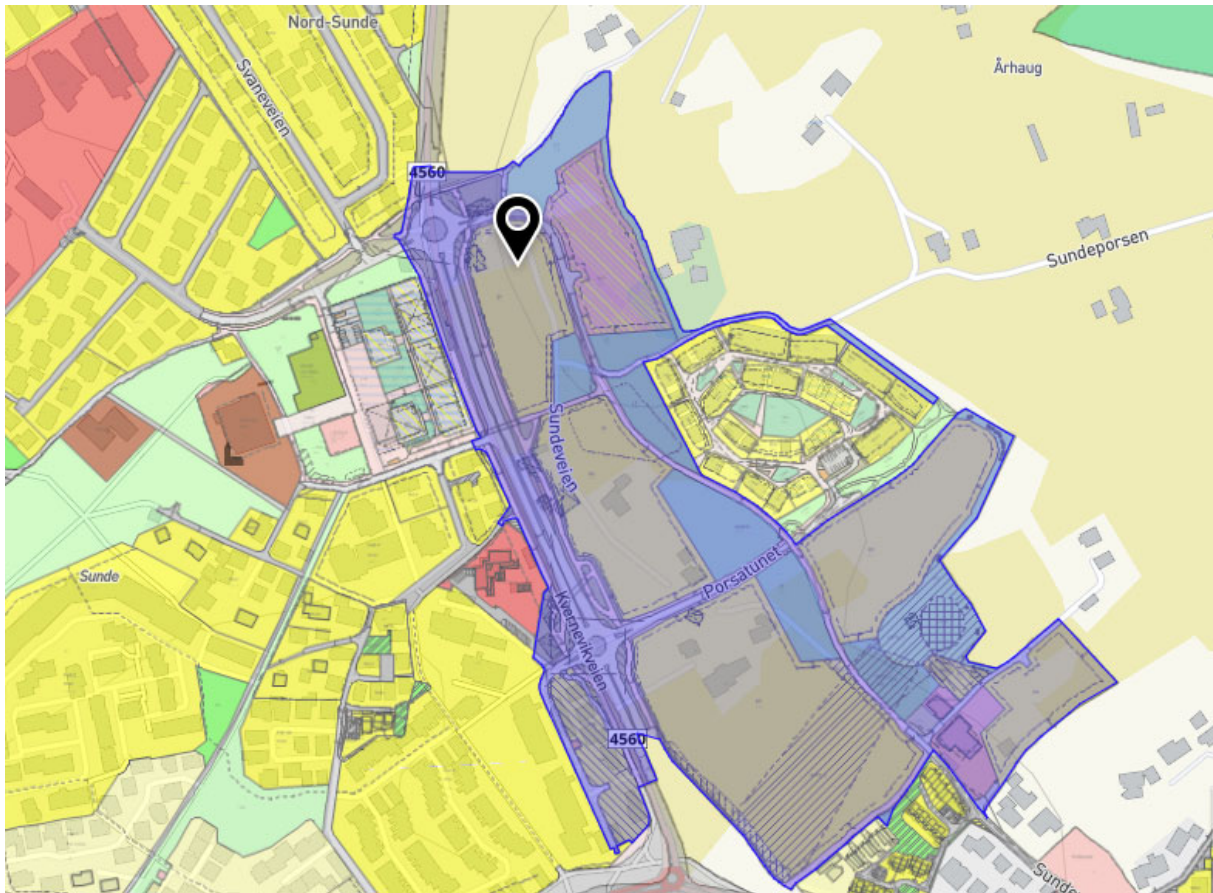
I kommuneplanens bestemmelser har Kverntorget en arealramme på maks 4500 m² BRA til detaljhandel. I bestemmelsene om etablering av handel og sentrumsformål er det gitt at nærbutikker med dagligvareprofil og handelsareal på inntil 1000 m² BRA kan etableres i tilknytning til boligområder utenfor sentre, og at avstanden mellom nærbutikker og bydels- og lokalsentrene skal være minst 800 meter. Det er også gitt at kortere avstand kan vurderes der høy befolkningskonsentrasjon gir grunnlag for tettere lokalisering og der barrierer som sterkt trafikkerte veier og terreng gjør det hensiktsmessig.

Konkurransetilsynet har merknad til denne bestemmelsen, hvor de påpeker at muligheten til å konkurrere om de samme kundene er en viktig forutsetning for å oppnå effektiv konkurranse og, i forlengelse av dette, verdiskaping gjennom effektiv bruk av samfunnets ressurser. I bydelshuset vest for Kvernevikveien har Rema 1000 i dag lokaler. Rema 1000 butikken er forutsatt revet i reguleringsplanen for Kverntorget. Dette medfører at området vil stå uten butikk i byggefasen.

Det skal bygges over 800 nye boliger på Nore Sunde, og det vil derfor være behov for ny dagligvarebutikk øst for Kvernevikveien. Senterfunksjonene i Kvernevik blir da fordelt på begge sider av Kvernevegen, og tiltaket vil være med på å styrke lokalsenteret i Kvernevik.

1.5.3 Forholdet til ev. reguleringsplaner og retningslinjer

Planområdet omfattes av gjeldene områderegulering for Nore Sunde (PlanID 2326) fra 2014, hvor planområdet er regulert til boligbebyggelse (B1) i form av rekkehus og boligblokker med tilhørende anlegg.



Figur 8 – Kartutsnitt fra plankartet til gjeldene områderegulering for Nore Sunde (PlanID 2326)

Gjeldene områdeplan har plankrav om at før det gis tillatelse for tiltak innenfor feltet B1, skal det foreligge godkjent detaljregulering for det enkelte felt. Det skal også foreligge plan for trinnvis utbygging av området, godkjent overordnet plan for vann, avløp og overvann samt energiforsyning, opparbeidelsesplaner for friområder/grønnstruktur og redegjørelse for hvilke rekkefølgetiltak som skal gjennomføres i forbindelse med det enkelte felt. Områdeplanen har også plankrav om at bebyggelsen i de enkelte feltene skal utformes med et bevisst forhold til tilgrensende områder, enten dette gjelder landbruksareal, Kvernevik lokalsenter eller landskapselementer. Planområdet ligger innenfor felt B1 for bolig, som skal ha en utnyttelsesgrad på 80-90 % BRA.

Områdeplanen for Nore Sunde har rekkefølgekrav om at det ikke kan gis igangsettingstillatelse for tiltak før det er etablert tilfredsstillende atkomst fra Kvernevikveien. Det er også krav om at rundkjøringen ved Kvernetorget skal være opparbeidet før innflytningstillatelse for nye boliger.

Til detaljplanene skal det også foreligge 3D molde, sol-/skyggediagram, vindstudier for areal for uteopphold og redegjørelse for oppfølging av fellesbestemmelsene. For feltene som ligger langs Kvernevikveien er det også krav om støyvurderinger ihht. T-1442 med forslag til avbøtende tiltak. Støytiltak i felt B1 skal fortrinnsvis løses i bebyggelsens fasade.

1.5.4 Forholdet til ev. pågående planarbeid

Vestsiden av planområdet ligger innenfor reguleringsplan for fv. 409 Kvernevikveien, Transportkorridor vest, Tasta bydel (PlanID 2535), som er under arbeid. Formålet med planarbeidet er å legge til rette for en

fullverdig transportløsning for Transportkorridor vest. Her er det planlagt bussvei og 2 felt kjørevei i tillegg til ensidig gang- og sykkelveg. Det er også planlagt ny rundkjøring ved Traneveien.



Figur 9 - Reguleringsplan under arbeid; Fv. 409 Kvernevikveien, Transportkorridor vest

1.5.5 Andre planer – Detaljregulering for Kvernevik lokalsenter, Madla bydel

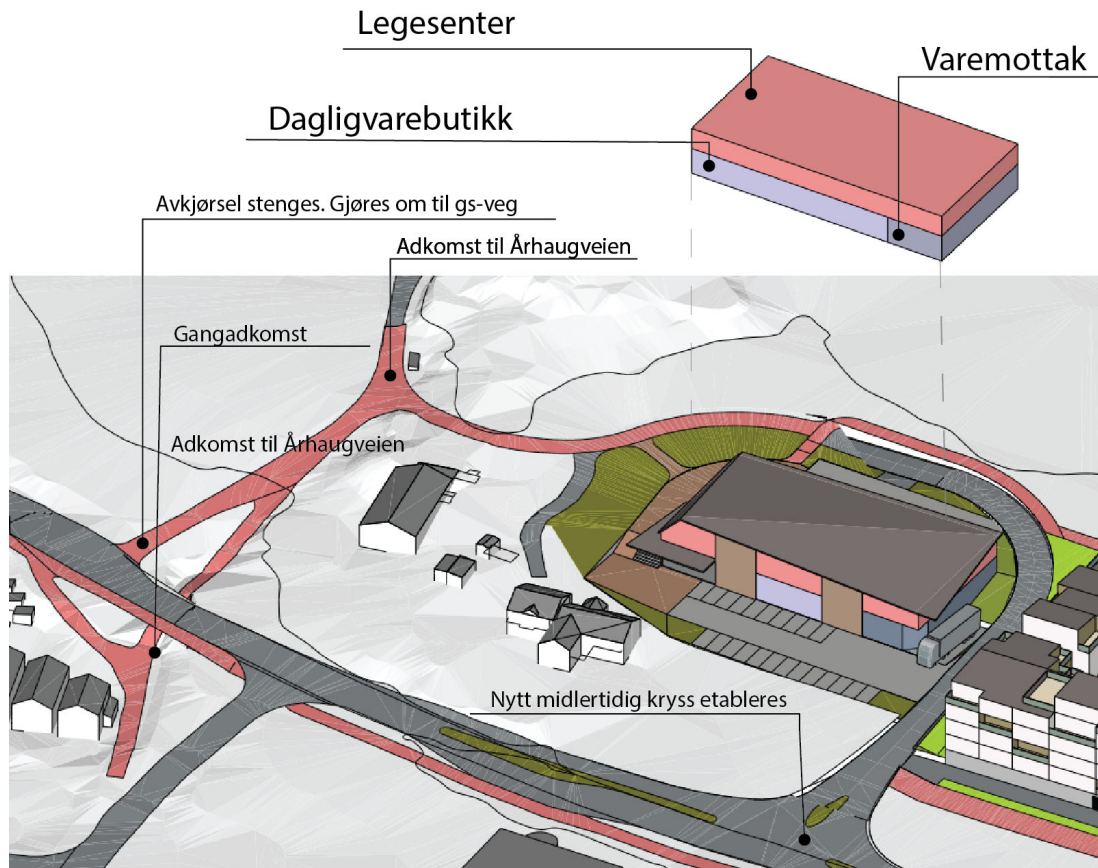
Vest for Kvernevikveien ligger detaljreguleringsplanen for Kvernevik lokalsenter. Madla bydel (PlanID 2512 P). Planen legger til rette for utbygging av Kvernevik lokalsenter, med en kombinasjon av bygg og anlegg, boliger, butikk, torg og steder for uteopphold. Planen ble vedtatt i 2016, og utbyggingen av planområdet er ikke påbegynt.

Planens bestemmelser tilsier at etasjen U1 tillater et samlet areal på maks 4900 m² BRA til detaljhandel med lager og varemottak, kafe og innendørs torg. Planen har rekkefølgekrav til at ny rundkjøring i krysset Kvernevikveien/Traneveien og ny trase for Traneveien med separat adkomstvei til boligeiendommene på nordsiden av planområdet skal være etablert før ny bebyggelse tas i bruk.

2 PRESENTASJON AV PROSJEKTET / PLANIDÉEN

2.1 Funksjonell og miljømessig kvalitet

Det er intensjon at planen skal stille krav til utforming og plassering av ny bebyggelse. Planområdet tenkes utbygd med et bygg som skal inneholde dagligvarebutikk og helsesenter like ved Kvernevikveien. Illustrasjonen under viser tenkt konsept for reguleringsplanen.



Figur 10 – Illustrasjon av konsept

Rekkefølgekrav for gjeldene områdeplan fastslår at det ikke kan gis innflyttingstillatelse for nye boliger i felt B1, før rundkjøringen ved Kvernetorget og sammenhengende kollektivfelt er ferdig opparbeidet. Grunnet usikkerhet knyttet til bussveiprojektets ferdigstillelse samt utsettelse, legger planforslaget til rette for en midlertidig adkomst til planområdet som er avklart med samferdsavdelingen i Fylkeskommunen gjennom dialogmøte. Det nye midlertidige krysset vil inneholde venstresving felt for sørgående trafikk.

Det er planlagt adkomst til planområdet fra Kvernevikveien, som da vil være et midlertidig kryss som stenges når regulert rundkjøring er etablert. Det foreslås at boliger tilknyttet Århaugveien vil benytte samme adkomst, og at dagens avkjørsel til Århaugveien stenges og gjøres om til gang- og sykkelveg for å bedre trafikksikkerheten. Kurvaturen i vegen mellom planområdet og Århaugveien vil bli forbedret, og vil også være en midlertidig løsning frem til rundkjøringen blir etablert. Det er derfor vurdert at planen ivaretar midlertidig og fremtidig situasjon etter av bussvei og rundkjøring er ferdig etablert. Den nye adkomstløsningen vurderes til å bedre trafikksikkerheten for trafikken som i dag kommer fra Århaugveien og som skal ut på Kvernevikveien.

Parkering for dagligvarebutikk er foreløpig tenkt vest for bygget, og parkering for helsesenter øst for bygget.

Bebyggelsen er planlagt slik at den ikke kommer i konflikt med reguleringsplanen for fv. 409, Kvernevikveien, Transportkorridor vest som er under arbeid. Bygget er tilpasset terrenget både for fremtidig og permanent situasjon etter at bussveien og ny adkomst er ferdig etablert.

2.2 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Foreløpig estimert utnyttelse for dagligvarebutikk, helsehus samt varemottak + personal er på omtrent 2500 m² BRA. Det påpekes at dette kun er foreløpige tall. Endringer kan forekomme i forbindelse med mer detaljert utforming. Området foreslås utbygd med et toetasjes bygg med dagligvarebutikk i første-/sokkeletasjen, samt helserelaterte tjenester i etasjen over. Dagligvarebutikken er vendt mot Kvernevikveien. Det er tenkt et mindre torg ved inngangspartiet til dagligvarebutikken, samt nord for bygget. Bebyggelsen planlegges oppført med bygningsvolum på 2 etasjer over bakkeplan. Foreløpig volum har grunnflate på omtrent 1300 m² BYA. Hensikten med tiltaket er å styrke og bygge opp lokalsenteret i Kvernevik, og skal utføres slik at gode visuelle kvaliteter oppnås. F

Foreslått reguleringsformål er bebyggelsen er «Forretning/kontor/tjenesteyting».

Nøkkelopplysninger (planområde og utnyttelse):

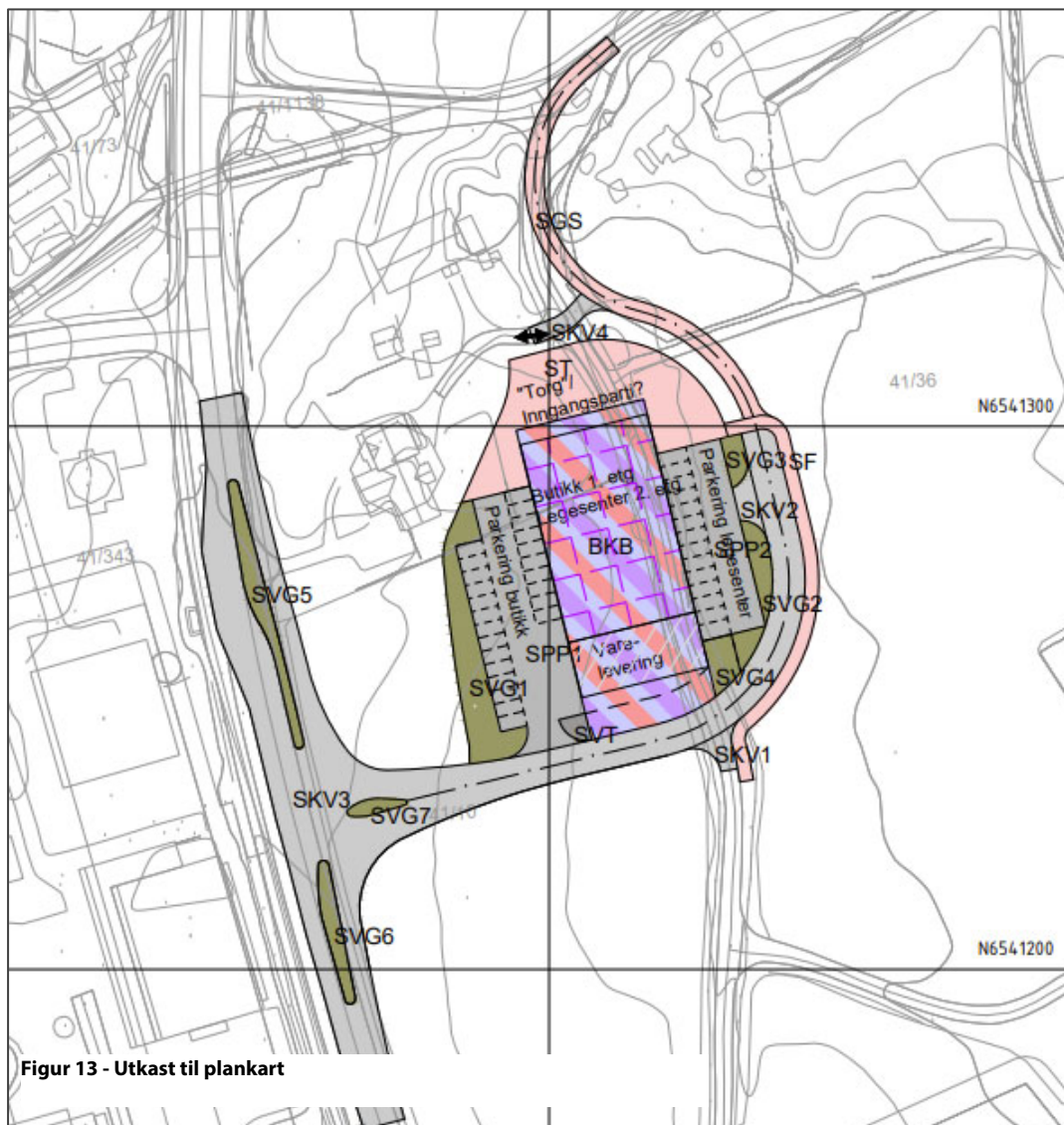
AREALFORMÅL	TOTALT BRA
DAGLIGVAREBUTIKK	1000 m ² salgsflate
VAREMOTTAK + PERSONAL	250 m ²
LEGESENTER	1250 m ²
SAMLET	2500



Figur 11 - Illustrasjon av plankonseptet. Sett fra Nordvest i planområdet.

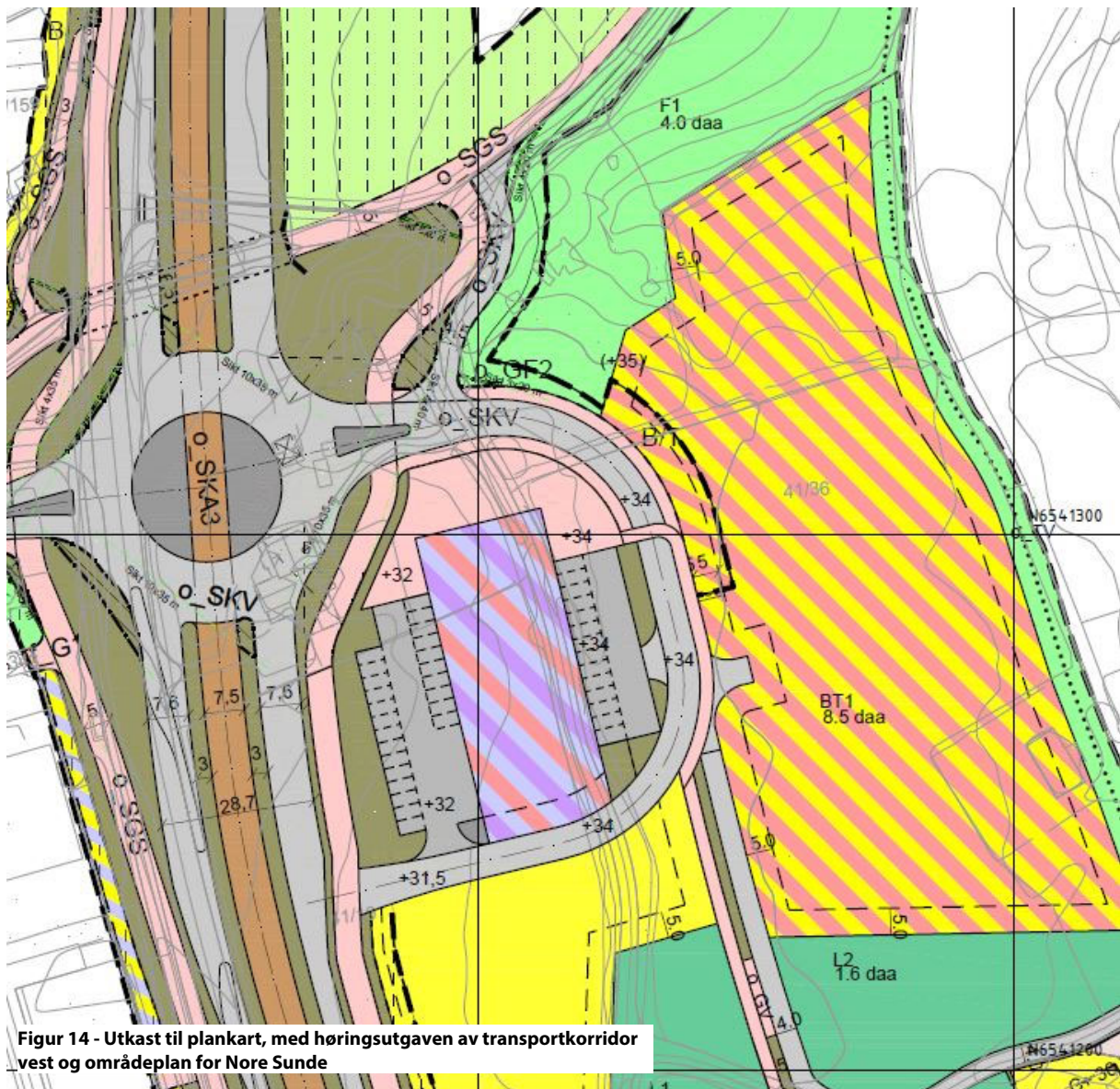


Figur 12 - Illustrasjon av torget nord for bygning.



Figur 13 - Utkast til plankart

I kartet under er utkast il plankart lagt over høringsutgaven for Transport korridor vest og områdeplanen for Nore Sunde.



Kartet viser at den midlertidige adkomstveien kan koble seg på ny rundkjøring for TKV. Det er planlagt snuhammer i enden av adkomstveien når rundkjøringen er ferdig etablert. Adkomstveien kan også fungere som adkomst for boligfeltet i sør.

3 VIRKNINGER PÅ OMGIVELSENE

3.1 Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

I gjeldene reguleringsplan og kommuneplan er området sett av til boligformål. Planområdet ligger like ved lokalsenteret i Kvernevik, som har i en rekke år vært gjenstand for en gradvis nedbygging. Det har blitt gjort grep for å snu utviklingen i området i positiv retning, for å danne grunnlag for reetablering og utvikling av et fullverdig lokalsenter i Kvernevik. Gjeldene plan for Kvernevik lokalsenter legger opp til en kombinasjon av boliger, butikk, torg og steder for uteopphold med formål om å skape et attraktivt sentrumsmiljø i Kvernevik. Det blir trolig ikke plass til nytt legekontor i det nye bydelssenteret på vestsiden av Kvernevikveien slik som det har vært planlagt. Kvernevik mistet legesenteret sitt for 10 år siden, og det er i dag ingen potensielle lokaler for et helsesenter i området. Med bakgrunn i dette legger planforslaget opp til at planområdet kan nyttes til kombinert helsehus og dagligvarebutikk i tilknytning til planen for Kvernevik lokalsenter.

Det skal bygges opp mot 800 nye boliger på Nore Sunde, og det vil derfor være behov for ny dagligvarebutikk i området, spesielt i tilknytning og i gangavstand til Nore Sunde. Tiltaket vil være med på å styrke og bygge opp lokalsenteret i Kvernevik. Det er undergang på stedet, som vil knytte lokalsenteret sammen. Planforslaget vurderes til å styrke kommuneplanens grunnlag om kortreist hverdagsliv, videreutvikle attraktive sentrumsmiljøer samt styrke og bygge opp under Kvernevik som lokalsenter.

Omgivelser og landskapet

Området er i dag benyttet til landbruksformål, og utbygging medfører følgelig nedbygging av landbruksjord. Dette er allerede omdisponert både i kommuneplan og gjennom områderegulering for Nore Sunde, og regnes som avklart. Tiltaket vil være med på å styrke og bygge opp lokalsenteret i Kvernevik. Det skal utføres slik at gode visuelle kvaliteter oppnås. Prosjektet vil tilføre opparbeidet torg som kan fungere som en møteplass for omkringliggende nabolag og boligområde. Dette vurderes å være positivt.

Økt trafikk og støy

Fremtidig transportkorridor vest ligger ved Kvernevikveien, hvor støyreducerende tiltak er håndtert i bestemmelsene til områdeplanen for Nore Sunde. I gjeldene reguleringsplan er området regulert til bolig, hvor nytt planforslag legger til rette for dagligvarebutikk og legesenter i planområdet. Det vurderes som at det er positivt at det blir endret formål i støyutsatt område. Dagligvarebutikken vil være i gangavstand til boliger på Nore Sunde. Grunnet nærhet til fremtidig transportkorridor vest kan det forventes at flere besøkende reiser kollektivt, slik at forventet trafikkøkning ikke blir like høy som tilsvarende utbygging ville gjort andre steder.

Trafikksikkerheten vurderes videre i arbeidet med adkomst og vegløsninger. Planforslaget legger til rette for etablering av en ny midlertidig adkomst, hvor det også foreslås at boliger tilknyttet Århaugveien vil benytte samme adkomst. Dagens avkjørsel til Århaugveien stenges for å bedre trafikksikkerheten i området. Denne avkjørselen oppleves som lite oversiktlig.

Fjernvirkning

Planlagt bygning er på 2 etasjer, og vil derfor ikke virke for dominerende for omkringliggende bebyggelse. Fjernvirkningen vurderes å bli liten. Fjernvirkningen vurderes til å bli mindre enn om det hadde blitt bygget blokkbebyggelse for bolig.

Barn og unges interesser

Utbyggingen vil medføre etablering av nærbutikk og legesenter i gangavstand for omkringliggende boliger. Torget kan fungere som en møteplass for nabolaget. Det er lagt vekt på trafikksikre løsninger for krysning av Kvernevikveien for myke trafikanter. Tiltakene vurderes positive for barn og unge.

Friluftsliv

Sundeveien er registrert som en grønnkorridor, brukt til hverdagsturer jf. kontroll av Miljødirektoratets Naturbase, utført 17.12.2020. Grønnkorridoren er kalla Porsatunet, og er et kartlagt friluftslivsområde i regi av Rogaland fylkeskommune og er kategorisert som svært viktig. Det kartlagte friluftslivsområdet strekker seg videre langs Århaugveien til turområder ved Hålandsvannet. Vegarealet er allerede omdisponert i gjeldene reguleringsplan, og regnes som avklart. Det vil fortsatt være tilknytning fra områder i sørøst for å komme seg til Århaugveien og videre til Hålandsvannet.

Naturmangfold

Store deler av området er ubebygd. Det er ikke registrert noen trua eller sårbare arter på norsk rødligste innenfor planområdet, som eventuelt vil bli påvirket av planforslaget. På nærliggende jordbruk er det registrert Makrellterne (sterk truet), Vipe (sterk truet), Sanglerke (sårbar), Hettemåke (sårbar), Sandsvale (nær truet) og Fiskemåke (nær truet) jf. kontroll av Artsdatabanken 17.12.2020. Det er ikke uvanlig å finne overnevnte artene i slikt landskap i dette området. Det er vurdert at planforslaget ikke vil påvirke disse artene, da det er store areal med jordbruk som strekker seg fra planområdet til Hålandsvannet.

Kulturverdier

Sundeveien er registrert som et arkeologisk minne i form av vegfar jf. Kulturminnesøk, utført 17.12.2020. Minnet er kalla Gamle Sundevegen, hvor det er gjort funn av rester som trulig stammer fra en gammel rideveg fra førreformatorisk tid. Vernestatusen til vegen er uavklart. Gjeldene reguleringsplan gir en ny trase for Sundevegen, og det er derfor vurdert derfor at dette er avklart.

3.2 Aktuelle utredningstema

Det er foreløpig ikke identifisert andre aktuelle utredningstema utover det som er vanlig i detaljreguleringsplaner.

4 SAMFUNNSSIKKERHET – RISIKO OG SÅRBARHET

Det vil bli utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse i tråd med utredningskravet i pbl § 4-3. Analysen følger og baseres på veileder og mal fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. ROS-analysen legges ved som vedlegg til planbeskrivelsen.

Gjeldene områdeplan har vedlagt sjekkliste for å vurdere potensielle risiko- og sårbarhetsforhold for området. Det blir gjort ny ROS-analyse i forbindelse med ny reguleringsplan. Det er gjort foreløpig risikoidentifikasjon. Følgende er foreløpig identifisert:

Flom

Terrenget i området skråner mot Kvernevikveien. Det skrående terrenget medfører avrenning til nedliggende områder. Utbyggingen av området vil også gi mer harde flater som kan ha konsekvenser for eksisterende ledningsnett. Bestemmelsene for gjeldene områdeplan setter krav om at overvann skal håndteres i hvert enkelt felt, og fordrøyes lokalt i planområdet. For å hindre oversvømmelse av ledningsnettet kan det anlegges fordrøyningsmagasin for overvann. Tilgrensende grønnstruktur kan fungere som flomsikringssone. Kommuneplanen har krav om at overvannshåndtering og alternative flomveier skal vises i VA-rammeplan som inngår i plandokumentasjonen. Temaet blir derfor vurdert nærmere i planprosessen.

Støy

Planområdet ligger nær Fv. 409, og fremtidig Transportkorridor Vest gjør at deler av planområdet er utsatt for støy, som ligger i gul og rød sone. Det er gjennomført en støyutredelse for trafikkstøy på Kvernevikveien i samband med områdeplanen. Støyreducerende tiltak er håndtert i bestemmelsene til områdeplanen. Forurensingen fra vegtrafikk vil øke grunnet utbygging og flere mennesker i området. Det er behov for å se nærmere på dette temaet i planarbeidet.

Trafikksikkerhet

Planområdet vil ha avkjørsel fra Sælendsvegen, hvor fremtidig transportkorridor vest ligger. Dagligvarebutikk og legesenter medfører ikke spesielle farer utover det som er vanlig i forhold til trafikksikkerhet. Likevel må trafikksikkerheten vurderes i arbeidet med atkomst og veiløsninger. Potensial for at en hendelse inntreffer kan være høyere under bygge- og anleggsfasen. Trafikksikkerheten vil bli vurdert i planarbeidet med adkomstløsning.



5 KONSEKVENsutREDNING

I henhold til Forskrift om konsekvensutredninger (KU-forskriften) §§ 6 og 8 skal planer og tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn konsekvensutredes.

Det er vurdert at det ikke er krav til konsekvensutredning i denne planen. Tiltaket er ikke listet opp i vedlegg 1 eller 2 i forskrift om konsekvensutredning. Planen for heller ikke vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

6 PLANPROSESS OG SAMARBEID

6.1 Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Omkringliggende nabobebyggelse vil være vesentlig interesser i denne plansaken.

6.2 Berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles ved oppstart

Følgende offentlige organer og andre interessenter anses som særlig relevante:

- Kommunen
- Berørte grunneiere, festere og naboer
- Fylkesmannen
- Fylkeskommunen
- Statens vegvesen
- Lyse
- Brannvesen
- IVAR/Renovasjonsselskap
- Andre fagmyndigheter i henhold til kommunens varslingslister
- Andre lag og organisasjoner i henhold til kommunens varslingslister

6.3 Medvirkningsprosess

6.3.1 Varsel om oppstart

Varsel om oppstart sendes til alle berørte interesser som nevnt ovenfor. Det varsles i en lokalavis. Varselet kunngjøres også på kommunens hjemmeside. På hjemmesiden gjøres planinitiativet og referat fra oppstartsmøte tilgjengelig.

6.3.2 Samarbeid

Det søkes samarbeid med interessenter, berørte grunneiere og naboer, fagmyndigheter, samt andre fagkyndige ved behov.